

Sygn. akt I C 813/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Agnieszka Wodzińska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. i W. K.**

przeciwko **M. K.**

o odszkodowanie w kwocie 7 380 zł

I/ oddala powództwo;

II/ zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę **1 800 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 813/18**

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i W. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwoty 7 380 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23.02.2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według spisu kosztów złożonego w toku postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3 634 zł.

W uzasadnieniu pozwu podali, że są stroną postępowania toczącego się przed Burmistrzem Miasta B. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w B. w granicach działek nr: (...), obręb Osiedle,

w prawo własności (znak sprawy GM. (...).3.2016). W toku postępowania, na zlecenie Gminy B., pozwany jako biegły - rzeczoznawca majątkowy o nr. uprawnień (...), sporządził

w dniu 05.08.2017 r. operat szacunkowy, którego przedmiotem była wycena ww. nieruchomości dla celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej do ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Operat ten w ich ocenie sporządzony został błędnie. Mając powyższe na względzie, złożyli więc zastrzeżenia do treści operatu. Pozwany podtrzymał jednak swoje stanowisko w sprawie. W tej sytuacji, uwzględniając stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 30 stycznia 2008 r.

w sprawie o sygn. akt I SA/WA1833/07, że dopiero w przypadku, gdy operat szacunkowy oraz wyjaśnienia złożone przez biegłego na żądanie organu w dalszym ciągu są kwestionowane, na stronę przechodzi ciężar przeprowadzenia przeciwdowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, a przede wszystkim dyspozycję art. 157 ust. 1 i 2 ustawy

o gospodarce nieruchomości, dla obrony swoich praw zmuszeni byli zlecić organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych ocenę prawidłowości sporządzenia ww. operatu szacunkowego. Dlatego zawarli ze Stowarzyszeniem (...) we W. umowę nr (...) z dnia 01.12.2017 r., której przedmiotem było zlecenie takiej oceny. Wynagrodzenie za wykonanie oceny wynosiło 6 000 zł + 23% VAT, tj. 7 380 zł brutto i zostało przez nich w całości zapłacone. Dalej powodowie podali, że w opinii nr (...) z dnia 29.01.2018 r. Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W. omawiany operat został oceniony negatywnie. W sentencji opinii stwierdzono m.in. nieprawidłowo przeprowadzoną analizę rynku, w tym niewłaściwy dobór materiału porównawczego, brak wskazania kryteriów doboru transakcji, brak jednolitych zasad przyjmowania cen transakcyjnych (do obliczeń przyjęto ceny z VAT i ceny bez VAT), a także zastosowanie niewłaściwej metody wyceny przy dostępnych informacjach o nieruchomościach oraz błędy metodyczne w procedurze obliczeniowej, przy zastosowanej metodzie korygowania ceny średniej. Powyższe skutkowało przeprowadzeniem procesu wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym z naruszeniem przepisów art. 4 pkt 16, art. 153 ust. 1, art. 154 ust. 1 i art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 i 4 i § 5 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Powodowie podali też, że Zespół (...) stwierdził ponadto liczne uchybienia w treści operatu szacunkowego, które nie miały wpływu na oszacowanie wartości, ale świadczą o niezachowaniu szczególnej staranności, właściwej dla zawodowego charakteru czynności szacowania nieruchomości. W ich ocenie więc nie może budzić zatem wątpliwości błędność sporządzonego przez pozwanego operatu oraz naruszenie przy jego sporządzaniu przepisów prawa określających nie tylko sposób dokonywania wyceny, ale także wymogu szczególnej staranności określonego przepisami. Naruszenia te były nie tylko rażące, ale i istotne, bowiem miały wpływ na wartość oszacowania nieruchomości. Pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego jest zaś szczególna, w istocie zbliżona do osoby zaufania publicznego, jest on bowiem osobą wyłącznie uprawnioną do dokonywania wycen nieruchomości. Następnie powodowie podali, że przed sporządzeniem opinii wystąpili nie tylko do Stowarzyszenia (...) we W., ale także do innych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o dokonanie wyceny sporządzenia takiej oceny. Wyceny te wskazują, że wysokość wynagrodzenia określona w ww. umowie nie odbiega od cen rynkowych, natomiast za wyborem oferty Stowarzyszenia (...) we W. przemawiało działanie tej organizacji na rynku lokalnym, którego operat miał dotyczyć, ilość sporządzanych przez tę organizację ocen, a także przynależność pozwanego do tej organizacji,

a w konsekwencji nie tylko formalne umocowanie organizacji do dokonania oceny, ale także najlepsze kompetencje i bezdyskusyjną bezstronność w dokonaniu oceny. Wskazali również, że dnia 07.03.2018 r. pozwany został wyłączony od udziału w wyżej opisanym postępowaniu administracyjnym w związku z wnioskiem powodów o wyłączenie biegłego rzeczoznawcy na podstawie art. 24 § 1 k.p.a. w zw. z art. 84 § 2 k.p.a. (także w zw. z art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jak również wobec złożenia wniosku o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec pozwanego. Mając na względzie oczywistą - w świetle oceny wykonanej w trybie art. 157 powołanej ustawy - nieprawidłowość operatu sporządzonego przez pozwanego, istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy nieprawidłowością operatu

a koniecznością - w świetle przywołanych przepisów i poglądów orzecznictwa - zlecenia oceny tego operatu dla ochrony swoich praw, a także poniesienie szkody z tego tytułu, której wartość odpowiada co najmniej kosztowi sporządzenia oceny, zasadnym zdaniem powodów stało się wystąpienie wobec pozwanego z roszczeniem o naprawienie szkody poprzez zapłatę kwoty 7 380 zł. Dlatego, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty, w którym zakreślili pozwanemu 14-dniowy termin do uiszczenia wskazanej tam kwoty. Wezwanie to zostało odebrane w dniu 08.02.2018 r., a co za tym idzie termin do dokonania zapłaty upłynął w dniu 22.02.2018 r. Pozwany nie spełnił jednak ich żądania, w piśmie z dnia 12.02.2018 r. wskazując, że w jego ocenie roszczenie jest niezasadne. Argumenty podniesione w tym piśmie są całkowicie chybione i jako takie nie zasługują na uwzględnienie.

W szczególności pozwany zapomina, że jego odpowiedzialność nie ogranicza się do odpowiedzialności kontraktowej czy dyscyplinarnej, ale obejmuje także odpowiedzialność deliktową (art. 415 k.c.). W tym wypadku powodowie powołali się na stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29.05.2015 r.

w sprawie o sygn. akt V CSK 479/15, które ich zdaniem znajduje zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Sąd Najwyższy w przywołanej sprawie wskazał zaś, że biegły sądowy (a w tej sprawie biegły w postępowaniu administracyjnym) może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii

w postępowaniu sądowym, przy czym jego odpowiedzialność jest niezależna od przewidzianej

w art. 417¹ § 2 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości z uwagi na jego bezzasadność. Podtrzymał argumentację zawartą w piśmie przedsądowym skierowanym do pełnomocnika powodów z dnia 12 lutego 2018 r. Dodatkowo podniósł, że dla przyjęcia odpowiedzialności deliktowej, o której mowa jest w pozwie, konieczne jest spełnienie łącznie trzech przesłanek: zaistnienie czynu niedozwolonego, powstanie szkody oraz istnienie związku przyczynowo -skutkowego między czynem niedozwolonym a szkodą, a w jego ocenie przesłanki te nie zostały spełnione. Pełnomocnik powodów podtrzymał zaś stanowisko zawarte w pozwie, przy czym wskazał, że odpowiedzialność deliktowa pozwanego w niniejszej sprawie jest odpowiedzialnością sensu largo. Z daleko idącej ostrożności procesowej wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii organizacji wskazanej w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na rozprawie w dniu 24 września 2018 r., reprezentujący pozwanego zawodowy pełnomocnik podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wniósł też o ponowne zwrócenie się do Urzędu Miejskiego w B. o przesłanie kompletnych akt postępowania dotyczącego operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego, ponieważ nie zawierają one nowego takiego operatu sporządzonego w sprawie. Pełnomocnik powodów podtrzymał z kolei żądanie pozwu i dotychczasowe twierdzenia, w szczególności podnosząc, że kwestia sporządzenia nowego operatu szacunkowego w sprawie jest w istocie kwestią wtórną dla oceny zasadności żądania, albowiem decydujące znaczenie ma sporządzenie przez pozwanego operatu szacunkowego niezgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu obejmujących także koszty przejazdu pełnomocnika na rozprawy wynoszące łącznie 300 zł. Pełnomocnik pozwanego wniósł z kolei o obciążenie powodów kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa sądowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. K. i W. K. byli stroną postępowania administracyjnego toczącego się przed Burmistrzem Miasta B. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. w granicach działek nr: (...), obręb Osiedle, w prawo własności (znak sprawy GM. (...).3.2016).

W toku tego postępowania, na zlecenie Gminy B., pozwany M. K. jako rzeczoznawca majątkowy (nr uprawnień (...)), sporządził w dniu 05 sierpnia 2017 r. operat szacunkowy, którego przedmiotem była wycena ww. nieruchomości dla celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej do ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Dowód : odpis operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej w B. w granicach działek nr (...), obręb Osiedle, do ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dnia 05 sierpnia 2017 roku sporządzonego przez pozwanego..

Operat ten w ocenie powodów sporządzony został błędnie, złożyli więc oni za pośrednictwem swojego pełnomocnika zastrzeżenia do treści operatu. Pozwany w odpowiedzi na te zastrzeżenia złożył wyjaśnienia, które organ zlecający uznał za wystarczające, stwierdzając, że operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, zgodnie z normami i standardami zawodowymi rzeczoznawców w zakresie wyceny nieruchomości. W tej sytuacji, mając na względzie

dyspozycję art. 157 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomości, powodowie zdecydowali się zlecić organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych ocenę prawidłowości sporządzenia ww. operatu szacunkowego.

Dowód: odpisy: pisma pełnomocnika powodów z dnia 06 września 2017 roku skierowanego do Burmistrza Miasta B., pisma pozwanego z dnia 28 września 2017 roku skierowanego do Referatu (...) Mieniem Urzędu Miasta B. i pisma Burmistrza Miasta B. z dnia 16 października 2017 roku skierowanego do pełnomocnika powodów, przesłuchanie powoda

i pozwanego.

Powodowie zawarli ze Stowarzyszeniem (...) we W. umowę nr (...) z dnia 01 grudnia 2017 r., której przedmiotem było wykonanie opinii o poprawności sporządzenia operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy wyniosło 6 000 zł + 23% VAT, tj. 7 380 zł brutto

i zostało przez powodów zapłacone w całości.

Dowód: odpisy: umowy numer (...) z dnia 03 listopada 2017 roku zawartej pomiędzy powodami a Stowarzyszeniem (...) we W. z siedzibą we W. i potwierdzenia przelewu z dnia 15 grudnia 2017 roku.

W opinii nr (...) z dnia 29 stycznia 2018 r. Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W. omawiany operat został oceniony negatywnie. W sentencji opinii stwierdzono nieprawidłowo przeprowadzoną analizę rynku, w tym między innymi niewłaściwy dobór materiału porównawczego, brak wskazania kryteriów doboru transakcji, brak jednolitych zasad przyjmowania cen transakcyjnych (do obliczeń przyjęto ceny z VAT i ceny bez VAT), a także zastosowanie niewłaściwej metody wyceny przy dostępnych informacjach o nieruchomościach oraz błędy metodyczne w procedurze obliczeniowej, przy zastosowanej metodzie korygowania ceny średniej. Powyższe skutkowało przeprowadzeniem procesu wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym z naruszeniem przepisów art. 4 pkt 16, art. 153 ust. 1, art. 154 ust. 1 i art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 i 4 i § 5 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zespół (...) stwierdził ponadto liczne uchybienia w treści operatu szacunkowego, które nie miały wpływu na oszacowane wartości, ale świadczą o niezachowaniu szczególnej staranności, właściwej dla zawodowego charakteru czynności szacowania nieruchomości.

Przed sporządzeniem opinii powodowie wystąpili nie tylko do Stowarzyszenia (...) we W., ale także do innych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o dokonanie wyceny sporządzenia takiej opinii. Wyceny te wskazują, że wysokość wynagrodzenia określona w ww. umowie nie odbiega od cen rynkowych.

Dowód: odpis opinii Nr (...) Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W. z dnia 29 stycznia 2018 roku, wydruk korespondencji mailowej, przesłuchanie powoda.

Mając na względzie oczywistą - w ocenie powodów - nieprawidłowość operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego, wystąpili oni za pośrednictwem swojego pełnomocnika do pozwanego z roszczeniem naprawienia szkody poprzez zapłatę kwoty 7 380 zł.

Skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty z dnia 02 lutego 2018 r., w którym zakreślili mu 14-dniowy termin do uiszczenia wskazanej kwoty. Wezwanie to zostało odebrane przez pozwanego w dniu 08.02.2018 r.

Pozwany nie spełnił jednak ich żądania, w piśmie z dnia 12 lutego 2018 r. wskazując, że

w jego ocenie roszczenie jest niezasadne.

Dowód: odpisy: wezwania do zapłaty z dnia 02 lutego 2018 roku wraz z potwierdzeniem nadania i informacją ze strony internetowej Poczty Polskiej - śledzenie przesyłek oraz pisma pozwanego

z dnia 12 lutego 2018 roku skierowanego do pełnomocnika powodów.

Na wniosek powodów pozwany został też wyłączony od udziału w wyżej opisanym postępowaniu administracyjnym, o czym Burmistrz Miasta B. poinformował pełnomocnika powodów pismem z dnia 07 marca 2018 r. Jednocześnie wykonanie operatu zlecono innemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Dowód: odpis pisma Burmistrza Miasta B. z dnia 07 marca 2018 roku skierowanego do pełnomocnika powodów, operat szacunkowy dotyczący oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, sporządzony 5 kwietnia 2018 r. przez Rzeczoznawcę Majątkowego L. S..

Ostatecznie powodowie cofnęli wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. w granicach działek nr: (...), obręb Osiedle, w prawo własności.

Dowód: przesłuchanie powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu, w świetle zebranych w sprawie dowodów, powództwa nie można uwzględnić.

W szczególności zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że pozwany winien odpowiadać na podstawie przepisów o odpowiedzialności deliktowej za szkodę w postaci wynagrodzenia, które ponieśli powodowie na rzecz stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych w toku postępowania administracyjnego toczącego się z wniosku powodów.

W istocie bowiem w sprawie konieczne było ustalenie, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki takiej odpowiedzialności w rozumieniu przepisu art. 415 k.c., stanowiącego, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Fakt wyrządzenia szkody takim zachowaniem stanowi, według tego przepisu, samodzielne źródło zobowiązania do naprawienia szkody. W świetle jednak wskazanego przepisu odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego (odpowiedzialność ex delicto) zachodzi tylko wówczas, gdy spełnione są cztery przesłanki,

a mianowicie: wystąpi fakt, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy, fakt ten spowoduje szkodę w znaczeniu uszczerbku w dobrach podmiotu poszkodowanego, między tym faktem a szkodą istnieje związek przyczynowy oraz sprawca szkody ponosi winę za jej wystąpienie. Najbardziej istotną kwestią w niniejszej sprawie było zaś spełnienie przesłanki bezprawności pozwanego, a zatem winy pozwanego w powstaniu szkody w majątku powodów, przy czym wątpliwości może budzić samo zaistnienie takiej szkody.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie definiują bowiem pojęcia szkody. Za utrwalone

w orzecznictwie należy jednak uznać stanowisko, że dla ustalenia pojęcia szkody należy sięgać do odpowiednich regulacji zawartych właśnie w tym Kodeksie. W związku z tym przyjmuje się, że szkoda majątkowa to różnica między stanem majątkowym poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek a stanem, jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło. W skład takiej szkody według ugruntowanego stanowiska doktryny i orzecznictwa wchodzi wydatki i koszty związane ze zdarzeniem wywołującym szkodę. Objęcie pojęciem szkody kosztów i wydatków poniesionych w następstwie zdarzenia wywołanego szkodą wynika

z kompensacyjnego charakteru odszkodowania. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 maja 2002 r. (V CKN 1273/00), stwierdzając jako rzecz oczywistą, że podstawową funkcją odszkodowania jest kompensacja, co znaczy, iż odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszony

zdarzeniem wyrządzającym szkodę. W niniejszej sprawie natomiast istnieją wątpliwości, czy zachowanie powodów można potraktować jako powodujące szkodę w ich majątku, skoro w istocie skorzystali oni po prostu

z uprawnienia wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wracając natomiast do spełnienia przesłanki winy po stronie pozwanego, to należy uznać, że z uwagi na charakter sprawy, a więc sytuację, iż toczyło się postępowanie administracyjne, zakończone notabene cofnięciem przez powodów wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego spornych działek gruntu w prawo własności, a więc sytuację, kiedy to postępowanie stało się bezprzedmiotowe z przyczyny leżącej po stronie powodów, nawet uwzględniając ocenę stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego, nie można przypisać mu winy w zaistnieniu szkody. Trzeba bowiem zważyć, że pozwany złożył wyjaśnienia do tego operatu, które zostały przyjęte przez organ zlecający Burmistrza Miasta B.. Organ ten stwierdził, iż operat został sporządzony prawidłowo, zgodnie z normami i standardami rzeczoznawców w zakresie wyceny nieruchomości. Zatem okoliczność, że strona kwestionuje prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego,

a następnie uzyskuje negatywną ocenę przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych rzetelności sporządzenia takiego operatu, sama przez się nie może rodzić odpowiedzialności deliktowej po stronie rzeczoznawcy majątkowego. Powołane chociażby przez pozwanego orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego (np. wyrok NSA z dnia 10.01.2018 r., OSK (...)) wskazuje na stanowisko sądów administracyjnych co do kompetencji organu (sądu)

w zakresie oceny dowodu, jakim jest operat szacunkowy. Na zakres dokonywanej przez sąd administracyjny weryfikacji tego rodzaju dowodu w istotny sposób wpływa kwalifikacja tego dokumentu jako dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a., co z jednej strony pozwala sądowi oceniać działania organów posługujących się takim dowodem z perspektywy zastosowania ogólnych reguł postępowania dowodowego przyjętych m.in. w art. 7, 77 § 1 i art. 80 k.p.a., zaś

z drugiej strony wymaga uwzględnienia, że operat szacunkowy jest dokumentem pochodzącym od osoby wykonującej zawód zaufania publicznego i zawierającym oceny oraz informacje oparte na wiedzy specjalistycznej, a ponadto podlegającym weryfikacji w trybie przewidzianym w art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten - jak się wskazuje w orzecznictwie - modyfikuje zasadę swobodnej oceny dowodów przez organ, umożliwiając mu w przypadku powzięcia wątpliwości merytorycznych co do prawidłowości ocen specjalistycznych zawartych

w operacie szacunkowym, zwrócić się o dokonanie weryfikacji operatu szacunkowego do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Uprawnienie do skorzystania z możliwości zweryfikowania operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w celu usunięcia wątpliwości co do metodyki szacowania nieruchomości posiada również strona.

Wskazane powyżej, wielokrotnie akcentowane z orzecznictwie sądowym cechy formalne tego rodzaju dowodu w postępowaniu administracyjnym jakim jest operat szacunkowy oraz przewidziany prawem szczególny, dodatkowy względem innych środków dowodowych wykorzystywanych w postępowaniu administracyjnym tryb jego weryfikacji sprawiają, że do zakwestionowania wartości dowodowej tego środka dowodowego może dojść zasadniczo wyłącznie w wypadku wykazania, że operat zawiera ewidentne błędy, które w sposób nie budzący wątpliwości dyskwalifikują jego walory dowodowe. Podważenie takiego dowodu jest generalnie możliwe poprzez sformułowanie racjonalnych, uzasadnionych zasadami wiedzy merytorycznych argumentów, bądź poprzez przedłożenie innej opinii - dotyczącej tej samej nieruchomości - sporządzonej przez osobę dysponującą stosownymi kwalifikacjami. Szczegółowe kwestie dotyczące merytorycznej prawidłowości operatu w aspekcie metodologicznym, oceny w świetle wiedzy specjalistycznej - zwłaszcza standardów wyceny nieruchomości, jakimi posługują się rzeczoznawcy - nie podlegają bezpośredniej kontroli organów czy sądów administracyjnych

(wyrok NSA z dnia 18.06.2013 r., I OSK 291/12).

Trzeba też w tym miejscu podnieść, że już po wyłączeniu pozwanego od udziału

w sprawie wykonania operatu szacunkowego, został sporządzony nowy operat szacunkowy, przez innego rzeczoznawcę majątkowego i okazało się, że wartość nieruchomości wynikająca z tego operatu jest jeszcze wyższa, niż wyliczona w operacie sporządzonym przez pozwanego.

Dlatego też Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez pozwanego, albowiem okoliczność ta została dostatecznie wyjaśniona innymi środkami dowodowymi.

Co do zaś powołanego przez powodów w pozwie orzeczenia Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 29.05.2015 r., V CSK 479/14), to trzeba wskazać, iż w orzeczeniu tym jest mowa

o biegłym sądowym wydającym opinię w postępowaniu sądowym, przy czym może on ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii właśnie w takim postępowaniu. Stwierzeń zawartych w tym orzeczeniu nie można więc wprost przenosić na grunt niniejszej sprawy.

Dlatego też, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie zaś z przepisami art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu pozwanego jako strony wygrywającej, reprezentowanego przez adwokata, zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez pozwanego należało zaliczyć tylko wynagrodzenie adwokackie w kwocie 1 800 zł, albowiem opłata skarbową od pełnomocnictwa nie została uiszczona.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczony przepis, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.